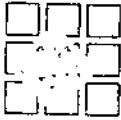


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارت راه و شهرسازی
شرکت دانش فنی عمران و بهسازی
تهران، ایران



مرکز تحقیقات راه و مسکن و شهرسازی

مروری بر تجارب برخی کشورها در بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری

مهندس محمدعلی عیدی

مهندس سیما مهدیزادگان

مهندس مجید جلالوندی

شماره نشر: ک - ۶۲۷

چاپ اول: ۱۳۹۱

سرشناسه	عبدی، محمدعلی، ۱۳۴۹-
عنوان و نام پدیدآور	مروری بر تجارب برخی کشورها در بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری/محمدعلی عبدی، سیما مهدیزادگان، مجید جلالوندی؛ به سفارش وزارت راه و شهرسازی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران.
مشخصات نشر	تهران: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری	۳۲۶ص: مصور، جدول.
فروست	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی: شماره نشر: ک-۶۲۷
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۵۳۹۲-۲۳-۴
وضعیت	فیا
فهرست‌نویسی	
موضوع	نوسازی شهری -- برنامه‌ریزی
موضوع	شهرسازی
موضوع	نوسازی شهری -- ایران
موضوع	شهرسازی -- ایران
شناسه آه	مهدیزادگان، سیما، ۱۳۶۲-
شناسه افزوده	جلالوندی، مجید
شناسه افزوده	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی
شناسه افزوده	شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران
رده‌بندی کنگره	۱۳۹۱ ع ۲/۹۵۳-۸۸۹
رده‌بندی دیویی	۱/۵
شماره کتابشناسی ملی	۲۹۳۳۵۱۲

مضوبه شماره ۹۱/۷۰۵ چاپ کتاب، شورای علمی انتشارات مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی



مرکز تحقیقات راه، مسکن
و شهرسازی

مروری بر تجارب برخی کشورها در بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری

مهندس محمدعلی عبدی، مهندس سیما مهدیزادگان، مهندس مجید جلالوندی

شماره نشر: ک-۶۲۷ چاپ اول: ۱۳۹۱

ناشر: انتشارات مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

تنظیم برای چاپ: نسرین مقدس

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

بها: ۶۰۰۰۰ ریال

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

مسئولیت صحت دیدگاه‌های علمی بر عهده نگارندگان محترم می‌باشد.

کلیه حقوق چاپ و انتشار اثر به ناشر تعلق دارد.

نشانی: تهران، بزرگراه شیخ فضل‌الله نوری، روبروی فاز ۲ شهرک فرهنگیان، خیابان نارگل، خیابان شهید علی مروی،

خیابان حکمت صندوق پستی: ۱۶۹۶-۱۳۱۴۵

تلفن: ۸۸۲۵۵۹۴۲-۶ دورنگار: ۸۸۲۵۵۹۴۱

پست الکترونیکی: president@bhrc.ac.ir صفحه الکترونیکی: <http://www.bhrc.ac.ir>

ISBN: 978-600-5392-23-4

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۳۹۲-۲۳-۴

پیشگفتار

در نتیجه تفاوت در مشکلات مربوط به بافت‌های فرسوده شهری در دهه‌های گذشته استراتژی‌های گوناگونی در زمینه باززنده‌سازی این نواحی در کشورهای جهان با تمرکز بر جنبه‌های مختلف این نواحی به وجود آمده‌اند. کشاکش علیه جداگیزی اجتماعی، توسعه اجتماعی، رویکردهای همه جانبه و مشارکت محور، تأمین مالی، توجه به ساختمان‌های با ارزش موجود و میراث مصنوع، از موارد با اهمیت در تبیین رویکردهای باززنده‌سازی نواحی فرسوده در دهه‌های اخیر می‌باشد. براساس تجربیات و نمونه‌های موردی مختلف، در این پژوهش چشم‌اندازهای اصلی استراتژی‌های باززنده‌سازی در سه مورد کیفیت زندگی- جوامع پایدار- فقرزدایی و رفع محرومیت‌های شهری طبقه‌بندی شده است. امروزه، بیش از گذشته باززنده‌سازی شهری با سیاست عمومی پیوسته بوده که یا مطیع نیروهای بازار و بخش خصوصی بوده و یا به عنوان ابزاری برای هدایت فرآیندهای بازار به تجدید ساختار منظر شهری می‌باشد. بر این اساس نیز، تقسیم‌بندی از روندهای جاری در باززنده‌سازی شهری ارائه شده است که بر اساس آن تورسم، فرهنگ، مسکن و فقرزدایی مقولات مرتبط و کلیدی هستند. در این پروژه با استناد بر تجربیات کشورهای مختلف، موارد پیوسته با باززنده‌سازی معرفی شدند. همچنین بنابر اهمیت موضوع استراتژی‌ها و ابزارهای مالی مورد در باززنده‌سازی مورد بررسی دقیق قرار گرفته است، و در برخی موارد چون رویارویی با فقر نیم‌رخ از استراتژی‌های سازمان‌های بین‌المللی چون سازمان ملل و بانک جهانی ارائه شده، تا به این ترتیب امکان مقایسه مقیاس و اولویت‌ها در سطوح مختلف فراهم شود. گرچه روند تکامل سیاست‌های مداخله در بافت‌های فرسوده در هر کشور متمایز می‌باشد، اما با استناد بر برخی شایستگی‌ها، تقسیم‌بندی بر اساس مناطق مختلف انجام شده است. باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده در ایران نیز در این زمینه مستثنی نبوده و تغییرات شگرفی در رویکردهای کلیدی در سال‌های اخیر مشاهده می‌شود. هر چند در این جا هدف قرار دادن سیاست‌های قبلی و فعلی ایران در دسته‌بندی‌های مذکور نبوده، تلاش شده است تا امکان مقایسه تجربیات به امید بهره‌گیری از نقاط قوت و یادگیری از ناکامی‌ها فراهم شود.

مجید کیان‌پور

سید محمود فاطمی عقدا

مدیر عامل شرکت مادر تخصصی
عمران و بهسازی شهری ایران

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار	ج
فصل اول: تعاریف و مفاهیم پایه	۱
۱-۱ بافت‌های فرسوده شهری	۱
۱-۱-۱ توسعه پایدار در بافت‌های فرسوده	۳
۲-۱ اراضی قهوه‌ای	۵
۳-۱ محله کثیف و فقیرنشین	۸
۴-۱ فرسایش شهری	۹
۵-۱ کهنگی، فرسودگی، متروکی	۱۱
۶-۱ تعریف واژه‌های مرتبط با رویکردهای مداخله	۱۳
۱-۶-۱ حفاظت تاریخی	۱۳
۲-۶-۱ حفاظت و نگهداری	۱۵
۳-۶-۱ بهبود	۱۵
۴-۶-۱ احیا	۱۵
۵-۶-۱ توسعه دوباره	۱۸
۶-۶-۱ استفاده دوباره انطباقی	۲۰
۷-۶-۱ نوسازی شهری	۲۱
۸-۶-۱ باززنده‌سازی	۲۱
۹-۶-۱ رنسانس شهری	۲۳
۷-۱ مشارکت خصوصی - عمومی	۲۵
۸-۱ جابه جایی جمعیتی	۲۶
۹-۱ بافت‌های تاریخی	۲۸
۱-۹-۱ بافت‌های تاریخی، باززنده‌سازی شهری و توسعه پایدار	۳۱
۱۰-۱ روند تکوین رویکردهای مربوط به بهسازی و نوسازی	۳۳
۱۱-۱ توسعه پایدار شهری	۳۵
۱-۱۱-۱ باززنده‌سازی شهری و توسعه پایدار	۳۷
فصل دوم: تجربیات کشورهای اروپای غربی	۴۵
۱-۲ بافت‌های فرسوده شهری در اروپا	۴۵
۱-۱-۲ اراضی قهوه‌ای در اروپا	۴۸

۵۲	 ۲-۲ انگلستان
۵۲	 ۱-۲-۲ باززنده‌سازی شهری در انگلستان
۵۶	 ۲-۲-۲ باززنده‌سازی شهری در لیورپول
۶۳	 ۲-۲-۲ خلاصه
۶۴	 ۴-۲-۲ اراضی قهوه‌ای در انگلستان
۷۱	 ۳-۲ فرانسه
۷۳	 ۱-۳-۲ رویکرد یکپارچه در باززنده‌سازی شهری در فرانسه
۷۴	 ۲-۳-۲ باززنده‌سازی سانت دنیس در منطقه پاریس در سال‌های ۱۹۸۵-۲۰۲۰
۸۵	 ۳-۳-۲ اراضی قهوه‌ای در فرانسه
۸۹	 ۴-۲ ایتالیا
۹۰	 ۱-۴-۲ برنامه‌های توسعه منطقه‌ای پایدار و باززنده‌سازی شهری
۹۱	 ۲-۴-۲ باززنده‌سازی شهری در فلورانس
۱۰۰	 ۳-۴-۲ اراضی قهوه‌ای در ایتالیا
۱۰۴	 ۵-۲ آلمان
۱۰۴	 ۱-۵-۲ نوسازی نواحی شهری در آلمان
۱۰۷	 ۲-۵-۲ رویکردهای یکپارچه در باززنده‌سازی شهری در آلمان
۱۰۸	 ۳-۵-۲ اراضی قهوه‌ای در آلمان
۱۱۱	 ۴-۵-۲ احیای دوباره روهر
۱۲۳	 فصل سوم: تجربیات کشورهای اروپای شرقی
۱۲۳	 ۱-۳ مقدمه
۱۲۸	 ۲-۳ لهستان
۱۳۰	 ۱-۲-۳ باززنده‌سازی شهری در لهستان
۱۳۲	 ۲-۲-۳ اراضی قهوه‌ای در لهستان
۱۳۴	 ۳-۲-۳ نمونه باززنده‌سازی در اراضی قهوه‌ای در لدرز
۱۳۸	 ۳-۳ رومانی
۱۳۸	 ۱-۳-۳ مقدمه
۱۴۰	 ۲-۳-۳ باززنده سازی شهری در رومانی
۱۴۳	 ۳-۳-۳ استفاده دوباره از ساختمان‌ها
۱۴۴	 ۴-۳-۳ سیاست‌های باززنده‌سازی مسکن بزرگ‌مقیاس در رومانی
۱۴۶	 ۵-۳-۳ میراث تاریخی در رومانی و مقوله احیا
۱۴۷	 ۶-۳-۳ نوسازی شهری در رومانی
۱۴۹	 ۷-۳-۳ توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در رومانی
۱۵۰	 ۱-۷-۳-۳ مقیاس و ماهیت سایت‌های اراضی قهوه‌ای در رومانی

۱۵۲	۲-۷-۳-۳ گونه‌های سایت‌های اراضی قهوه‌ای و مکان آنها
۱۵۴	۸-۳-۳ نتیجه‌گیری

فصل چهارم: تجربیات آمریکای شمالی

۱۶۱	۱-۴ آمریکا
۱۶۲	۱-۱-۴ مراحل باززنده‌سازی شهری در آمریکا از دهه ۱۹۴۰ تا امروز
۱۶۹	۲-۱-۴ برنامه باززنده‌سازی همکارانه در شهر میناپولیس
۱۷۲	۳-۱-۴ مرور ادبیات و اقدامات باززنده‌سازی در آمریکا
۱۹۱	۴-۱-۴ اراضی قهوه‌ای در آمریکا

فصل پنجم

۱۹۵	۱-۵ مطالعه تجربیات کشورهای آمریکای لاتین
۱۹۸	۲-۵ باززنده‌سازی شهری و مدیریت اراضی انوده
۱۹۹	۱-۲-۵ سیاست‌های باززنده‌سازی شهری به منظور ارتقا توسعه اراضی قهوه‌ای
۱۹۹	۳-۵ آرژانتین
۱۹۹	۱-۳-۵ باززنده‌سازی در بوئنس آیرس

فصل ششم: تجربیات اقیانوسیه

۲۰۹	۱-۶ استرالیا
۲۰۹	۱-۱-۶ نوسازی و باززنده‌سازی در استرالیا

فصل هفتم: تجارب آسیا و آفریقا

۲۱۷	۱-۷ سوریه
۲۱۷	۱-۱-۷ پروژه باب‌الفرج در شهر حلب (نمونه‌ای از توسعه دوباره تطابقی در یک شهر تاریخی)
۲۱۸	۲-۱-۷ شهر قدیمی و شهر جدید: از همزیستی تا تناقض
۲۲۰	۳-۱-۷ چالش‌ها در اطراف باب‌الفرج قدیمی (۱۹۷۹-۱۹۸۳)
۲۲۵	۴-۱-۷ شرح پروژه جدید (۱۹۸۴-۱۹۸۵)
۲۲۹	۲-۷ قبرس
۲۳۲	۱-۲-۷ نمونه باززنده‌سازی در شهر دیوارکشی شده نیکوسیا در قبرس
۲۴۰	۳-۷ چین
۲۴۰	۱-۳-۷ باززنده‌سازی شهری در چین
۲۴۳	۲-۳-۷ توسعه مجدد در چین
۲۴۴	۱-۲-۳-۷ توسعه مجدد مسکونی در شهرهای قدیمی چین
۲۴۴	۲-۲-۳-۷ اقدامات دولتی در چین

۲۴۵	 ۳-۲-۷ بهبود شرایط زندگی ساکنان
۲۴۵	 ۴-۲-۳-۷ احیا ارزش بازار زمین
۲۴۶	 ۵-۲-۳-۷ کنترل اندازه شهرها
۲۴۶	 ۶-۲-۳-۷ حفاظت از شهرهای فرهنگی و تاریخی
۲۴۶	 ۷-۲-۳-۷ اجرای نوسازی مسکونی در شهرهای قدیمی
۲۴۷	 ۳-۳-۷ خلاصه
۲۴۸	 ۴-۳-۷ توسعه درونی اراضی قهوه‌ای در چین
۲۵۱	 ۴-۷ مراکش
۲۵۱	 ۱-۴-۷ پروژه باززنده‌سازی در شهر اسلا

۲۶۳	 فصل هشتم: جمع‌بندی تجربیات
۲۶۳	 ۱-۸ بررسی نواحی چالش‌های کلیدی
۲۶۳	 ۱-۱-۸ کیفیت زندگی (رویکرد LUDA)
۲۶۷	 ۲-۱-۸ جوامع پایدار
۲۷۱	 ۲-۸ نقاط تمرکز استراتژی‌ها
۲۷۱	 ۱-۲-۸ استراتژی‌های هدایت‌کننده بار
۲۷۴	 ۲-۲-۸ استراتژی‌های مطیع بازار یا استراتژی‌های ملک محور
۲۷۵	 ۳-۸ بررسی مکانیسم‌ها و ابزارها
۲۷۷	 ۱-۲-۸ مکانیسم‌های بر پایه مالیات در باززنده‌سازی شهری
۲۷۸	 ۲-۳-۸ مکانیسم‌های بر پایه مشارکت خصوصی - عمومی
۲۸۲	 ۳-۳-۸ مکانیسم‌های نیاز محور و سرمایه محور UN
۲۸۲	 ۱-۳-۳-۸ رویکرد نیاز محور
۲۸۳	 ۲-۳-۳-۸ حرکت از نیازها به دارایی‌ها
۲۸۴	 ۳-۳-۳-۸ عناصر رویکرد دارایی محور به توسعه جامعه
۲۸۵	 ۴-۳-۳-۸ توسعه جامعه بر پایه دارایی
۲۸۷	 ۴-۳-۸ مکانیسم مشارکت بر پایه جامعه
۲۸۸	 ۵-۳-۸ مکانیسم‌های فرهنگی در باززنده‌سازی شهری

فصل نهم

۲۹۹	 ۱-۹ سیر تکوین بهسازی و نوسازی در ایران
-----	--

فصل دهم

۳۱۹	 ۱-۱۰ جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
-----	----------------------------------